

¿Burbuja o sobrevaloración?

El debate sobre si el mercado inmobiliario está alimentando el nacimiento de una burbuja financiera o si, por el contrario, estamos ante una simple sobrevaloración de activos tiene mucho que ver con la estéril discusión que mantenían dos liebres acerca de si los enormes perros que les amenazaban eran galgos o podencos. Al final, las dos cayeron bajo las fauces de sus enemigos. Es evidente que lo que ha pasado con la vivienda en los últimos años está fuera de toda lógica. Ni el crecimiento económico, ni el ritmo de creación de empleo, ni los bajos tipos de interés, ni los salarios explican en su totalidad que el precio de la vivienda y del suelo se haya prácticamente duplicado en poco más de cuatro años. Es obvio que estos factores han contribuido a elevar el precio de la vivienda, pero no lo es menos que la enrevesada y hasta disparatada gestión del suelo –con normas urbanísticas que favorecen procesos especulativos– tiene mucho que ver con lo que ha sucedido en estos últimos años. La situación ha llegado a tales extremos que la política de vivienda ha irrumpido con fuerza en el debate político. Ayer, sin ir más lejos, el gobernador del Banco de España y el ministro de Economía advirtieron sobre los perversos riesgos que para la economía puede tener el aumento del endeudamiento de las familias, que ha hecho saltar todas las alarmas. Ninguna economía puede soportar tasas de crecimiento del crédito hipotecario por encima del 20%, y de ahí que parezca lógico pedir mesura, tanto en la concesión como en la solicitud de créditos. No es menos acertada la idea lanzada por el Tribunal de Cuentas de negociar un gran acuerdo sobre el suelo en el que se impliquen todas las administraciones, y que debe acabar con una nueva Ley de Suelo más eficaz y, sobre todo, menos arbitraria. Si ese acuerdo no llega y las administraciones no toman medidas es muy posible que lo que empezó siendo una sobrevaloración de activos acabe por convertirse en una burbuja. Y si la burbuja estalla dará lo mismo que se trate de galgos o podencos. La recesión estará servida.